

Charmante maison en pierre avec potentiel d'agrandissement – Village à 10 min de Ruffec, 25 min d'Angoulême;

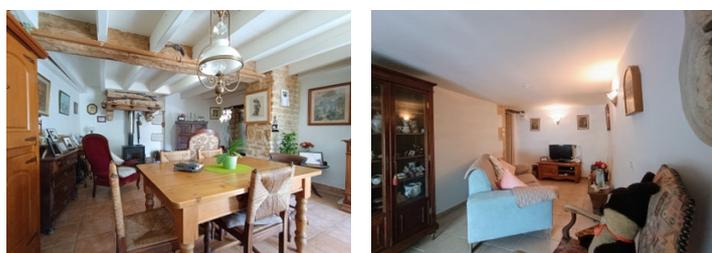


## INFORMATION

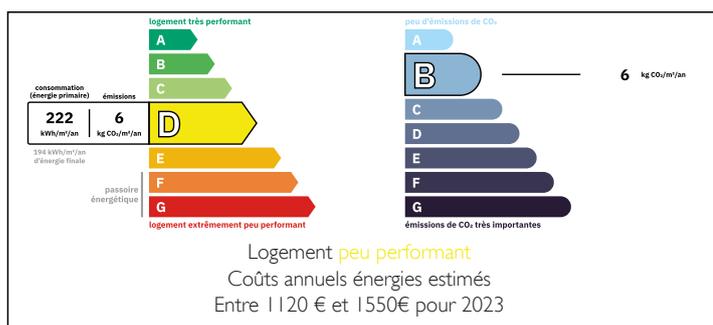
Ville:	Salles-de-Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	104 m <sup>2</sup>
Terrain:	405 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison en pierre, mitoyenne, sans vis-à-vis, au cœur d'un village proche de Ruffec et 25 min Angoulême. 104 m<sup>2</sup> habitables, avec potentiel d'agrandissement de 63 m<sup>2</sup>. Cour privée, poêle à bois, suite parentale à finir. Idéal résidence secondaire ou investissement sans gros travaux extérieurs.



## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Située au cœur d'un petit village paisible, cette maison en pierre mitoyenne (sans aucun vis-à-vis) allie charme, tranquillité et praticité. Vous bénéficiez d'un accès rapide à la nationale 10, idéal pour rejoindre Angoulême en seulement 25 minutes et Ruffec en 10 minutes, avec toutes les commodités à proximité.

Parfaite pour une résidence secondaire ou pour ceux recherchant un bien facile à entretenir, cette propriété représente une belle opportunité, avec 63 m<sup>2</sup> supplémentaires facilement aménageables, pour agrandir selon vos envies.

Rez-de-chaussée :

Spacieuse pièce à vivre lumineuse avec coin cuisine équipée: 35 m<sup>2</sup> ( poêle à bois)

Salon 14 m<sup>2</sup>, bureau 5 m<sup>2</sup> , buanderie/cellier et WC

Pièce attenante de 25 m<sup>2</sup>, à finir de rénover (travaux réalisés à 90%) : idéale pour créer un second salon, une chambre en rez-de-chaussée ou un espace de loisirs.

À l'étage :

Deux chambres ( 8 et 14.5 m<sup>2</sup>)

Salle de bains avec WC ( 5.4 m<sup>2</sup>)

Grande suite parentale à terminer, composée d'une chambre, salle de bains et dressing. ( 38 m<sup>2</sup>)

Extérieur :

Cour privative, clos de murs, très facile d'entretien

Cabanon de jardin pratique pour le rangement ( 12 m<sup>2</sup>)

Une maison pleine de caractère, à fort potentiel, prête à accueillir vos projets !

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **39 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES